



Contrat d'architecte : la clause de conciliation ne peut être appliquée lors d'une action sur la garantie décennale

Commentaire d'arrêt publié le **02/09/2019**, vu **794 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Par un arrêt du 23 mai 2019, la Cour de cassation réaffirme le principe selon lequel l'application des garanties légales des constructeurs est de plein droit de sorte qu'une clause d'un contrat de maîtrise d'œuvre ne peut venir y déroger.

Dans une décision du 23 mai 2019, la Cour de cassation réaffirme le principe selon lequel **l'application des garanties légales des constructeurs s'impose de plein droit de telle sorte qu'une stipulation figurant dans un contrat de de maîtrise d'œuvre ne peut venir y déroger.**

La Haute Cour estime qu'il appartient au juge de *"rechercher, au besoin d'office, si l'action, exercée postérieurement à la réception de l'ouvrage, en réparation de désordres rendant l'ouvrage impropre à sa destination, n'était pas fondée sur l'article 1792 du Code civil, ce qui rendait inapplicable la clause litigieuse"*.

Au cas particulier, des demandeurs ont fait édifier une résidence principale et ont confié la maîtrise d'œuvre à une société d'architecte.

Quant à l'exécution de travaux de gros œuvre, une autre société a été mandatée pour assurer cette mission.

Les travaux ont été réceptionnés en 2012.

Postérieurement, **la société de gros œuvre a assigné les acquéreurs en paiement d'un solde restant dû.**

Ces derniers, qui subissaient divers désordres, **ont appelé en cause la société de maîtrise d'œuvre et ont sollicité une expertise et l'indemnisation de leurs préjudices.**

La cour d'appel a considéré leur action irrecevable aux motifs que le contrat d'architecte comporte une clause selon laquelle *"en cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le conseil régional de l'ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire"*.

Or les demandeurs ne justifient pas avoir mis en œuvre une telle procédure contractuelle de conciliation préalable à une action judiciaire, procédure qui ne peut plus être régularisée en cause d'appel.

La Cour de cassation va adopter une analyse différente **en jugeant que la clause de conciliation préalable dans le contrat de maîtrise d'œuvre ne peut recevoir application lorsqu'une action en garantie décennale (en réparation de désordres rendant l'ouvrage impropre à sa destination fondée sur l'article 1792 du Code civil) est exercée après la réception de l'ouvrage.**

Il incombe au juge de rechercher d'office si l'action formée par un acquéreur de maison individuelle d'habitation contre son maître d'œuvre, ultérieurement à la réception de l'ouvrage, n'est pas fondée sur la garantie légale des constructeurs.

A contrario, les clauses de conciliation préalable pourront s'appliquer dans le cadre des actions fondées sur la responsabilité de droit commun des architectes.

Il convient donc d'identifier précisément le type d'action et de procédure afin de savoir si la clause de conciliation préalable est susceptible ou non d'être mise en œuvre.

Je me tiens à votre disposition pour conseiller dans le domaine du droit de la construction.

Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 18-15-286, FS-P+B+I

